

Budget for 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Afdeling 56

Lodsvej og Lærkevej

Oplysninger om afdelingen:

Antal boliglejemål:	27 stk	Varmemåling:	Individuel
Areal boliglejemål:	2.242,6 m ²	Vandmåling:	Individuel
Antal lejemålsenheder:	27 enh.	El-måling:	Individuel

Lejeregulering pr. 1. oktober 2024: 3,75%

Hvorfor skal huslejen reguleres?

Kt. 101-105	Nettokapitaludgifter	1.300
Kt. 106-113	Offentlige og andre faste udgifter	-28.700
Kt. 114-119	Variable udgifter	19.900
Kt. 120-124	Henlæggelser	85.100
Kt. 125-134	Ekstraordinære udgifter	13.600
Kt. 201-206	Indtægter (negativ svarer til stigende indtægter)	-20.900

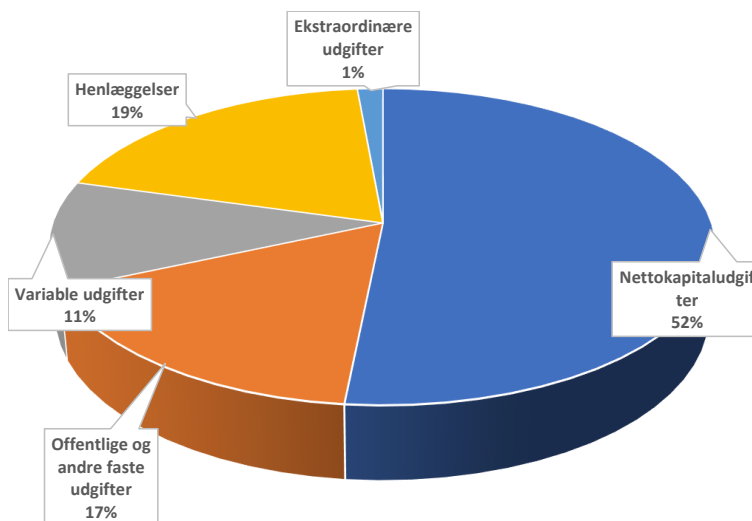
Samlet huslejeregulering

70.300

Lejeregulering pr. m ²	Nuv. gns. leje pr. m ²	Reg. gns. pr. m ²	Ny gns. leje pr. m ²	Samlet årlig lejereg. (kr.)	
Almene familieboliger	2.242,6 m ²	836	31	867	70.300
Boliglejemål i alt	2.242,6 m²	836	31	867	70.300
Eksempel på huslejeregulering (kr.):		Husleje nu	Regulering	Ny husleje	
		5.342	200	5.542	

Hvad bruges huslejen til?

- » **Nettokapitaludgifter - 52%**
Udgifter vedr. lån fra afdelingens opførelse.
- » **Offentlige og andre faste udgifter - 17%**
Ejendomsskat, fælles forbrug, renovation, forsikring, administrationsbidrag m.v.
- » **Variable udgifter - 11%**
Udgifter til ejendomsfunktionærer, alm. vedligeholdelse, fælles faciliteter m.v.
- » **Henlæggelser - 19%**
Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse, indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning
- » **Ekstraordinære udgifter - 1%**
F.eks. låneydelser på forbedringslån, afvikling af underskud m.v.



Kommentarer til budget og regnskab for afd. 56

Budgettet for 2024/2025 udviser en lejeregulering på 3,75%.

Budgettet for en almen afdeling skal balancere (gå i nul). Det betyder, at indtægter fra husleje, renter og øvrige indtægter skal dække alle afdelingens udgifter. Hvis udgifterne stiger, og budgettet derfor ikke balancerer, er man nødt til at lave en huslejestigning.

Udgifter (væsentlige ændringer)

- Kt. 106 Ejendomsskat - kr. 27.900
Nye midlertidige ejendomsvurderinger ligger til grund for ejendomsskatten i 2024, og indtil de endelige vurderinger udsendes inden for de kommende år. Afdelingen bliver i disse nye ejendomsvurderinger begunstiget af en lavere grundskyld.
- Kt. 109 Renovation - kr. 9.700
Lavere udgift skyldes besparelser på både boligbidraget og tømningsbidraget
- Kt. 110 Forsikringer - kr. 2.500
De fleste af forsikringspræmierne i afdelingen indekseres ift. "byggeomkostningsindeks for boliger". Det betød bl.a. at præmien på bygningforsikring steg med 9,88% fra 2022 til 2023. Fra 2023 til 2024 stiger den yderligere 5,5% og det betyder store stigninger i budgettet.
- 112.1 Administrationsbidrag - kr. 4.800
Bl.a. stigende IT-udgifter inkl. afskrivning, stigende intern forrentning af administrationsejendommen og faldende byggesagshonorarer giver en stigning i administrationsbidraget.
- Kt. 114.1 Ejendomsfunktionærer - kr. 13.000
Stigning har årsag i ekstraordinært høje overenskomstmæssige stigninger i overenskomsten for 2023-2025.
- Kt. 115 Almindelig vedligeholdelse - kr. 7.000
Der er budgetteret med en stigning på almindelig vedligeholdelse i takt med prisstigninger, samt tidligere års forbrugsudvikling.
- Kt. 120 Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser - kr. 85.100
Der er fortsat behov for at øge henlæggelserne - specielt inden for de 20 områder, der stilles krav om ifm. ekstern granskning. Vedligeholdelsesplanen ligger til grund for henlæggelserne og kan findes på de sidste sider i budgettet.
- Kt. 133 Underskudsafvikling.
Der afvikles i budgetåret kr. 4.500 af opsamlet underskud (kt. 407).

Indtægter

- Kt. 201.1 Almene familieboliger - kr. 38.300
Huslejestigningen har årsag i de etablerede varmepumper pr. 01.11.2023, indtægten modsvares i de forhøjede henlæggelser kto. 120, samt forbedringslån kto. 125.
- Forrentning af afdelingens mellemregning er budgetteret til 1% p.a. og er fastlagt ud fra nuværende forventninger til renteafkast på obligationsbeholdning og driftskonti. Kursreguleringer bogføres fremover på kt. 401 og kan derfor påvirke henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse i både positiv og negativ retning.

Årsregnskabet for 2022/2023 endte med et underskud på kr. -67.710,33.

Underskuddet er overført til afdelingens resultatkonto, der herefter udgør kr. -13.435,25, underskuddet vil blive indregnet i de kommende budgetter.

Renter og kursregulering (konto 131/202):

Der har i regnskabsåret været pæne afkast på kapitalforvaltningen, og derfor har vi i år kunnet overføre en gevinst på 2,92% til afdelingen (kt. 202.2). Afkastet består både af renter og kursgevinster. Mens renterne påvirker afdelingens resultat direkte, så overføres kursgevinsten (kt. 131.3) til kt. 401 "Henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser" til modregning af sidste års kurstab.

Overførsler og tilskud:

Som budgetteret er der i regnskabsåret overført kr. 7.500 fra konto for opsamlet resultat.

Det specificerede budget og regnskab i dets helhed kan findes på afdelingens side under "Afdelingsdokumenter" på ungdomsbo.dk eller rekvireres hos administrationen på tlf. 7613 5050 eller mail til: bogholderi@ungdomsbo.dk.

DRIFTSBUDGET FOR 2024/2025

Konto nr.	Specifikation	Budget 2024/2025 (Kr.)	Ændring fra budget 23/24 (Kr.)	Budget 2023/2024 (Kr.)	Resultat 2022/2023 (Kr.)
INDTÆGTER:					
201	● Lejeindtægt	1.875.700	38.300	1.837.400	1.768.296
	● Særlig lejeforhøjelse (Råderet)	14.600		14.600	15.756
202	● Renter	15.300	200	15.100	46.936
203	● Drift af særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	2.000	500	1.500	2.437
	● Overført fra opsamlet resultat	0	-18.100	18.100	7.500
INDTÆGTER I ALT		1.907.600	20.900	1.886.700	1.840.925
UDGIFTER :					
105	● Renter og afdrag på lån	1.020.300	1.300	1.019.000	1.014.703
106	● Ejendomsskatter	65.400	-27.900	93.300	91.414
107	● Vandafgift, måleraflysning	6.500	-500	7.000	6.095
109	● Renovation	89.100	-9.700	98.800	90.716
110	● Forsikring	25.500	2.500	23.000	22.210
111	● El & varme til fællesarealer, måleraflysning	9.800	2.100	7.700	10.785
112	● Bidrag til boligorganisationen:				
	● 1. Administrationsbidrag	118.100	4.700	113.400	108.155
	● 2. Dispositionsfond	18.200	100	18.100	0
114	● Renholdelse	134.500	13.000	121.500	120.842
115	● Almindelig vedligeholdelse	58.000	7.000	51.000	95.643
116	● Planlagt vedligeholdelse	591.725	319.800	271.925	354.588
	- dækkes af henlæggelser	-591.725	-319.800	-271.925	-354.588
117	● Istandsættelse ved fraflytning	0		0	13.072
	● - dækkes af henlæggelser	0		0	-13.072
118	● Særlige aktiviteter (vaskeri m.v.)	9.700		9.700	8.688
119	● Diverse udgifter	14.500	-100	14.600	14.454
120	● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse	372.600	85.100	287.500	274.500
121	● Henlæggelser til istandsættelse ved fraflytn.	7.500		7.500	5.000
123	● Henlæggelser til tab v. fraflytning m.v.	0		0	4.000
125-128	● Ydelser og afskrivn. forbedringsarbejder m.v.	23.700	9.100	14.600	14.856
130	● Tab ved fraflytning	0		0	196
	● - dækket af egne henlæggelser (kt. 405)	0		0	-196
131	● Renter (inkl. kursregulering ovf. kt. 401)	0		0	26.576
133	● Afvikling af underskud og underfinansiering	4.500	4.500	0	0
UDGIFTER I ALT		1.977.900	91.200	1.886.700	1.908.636
Manglende husleje for budgetåret 2024/2025		70.300	Resultat 2022/2023:		-67.710

Hvilken indflydelse har du på budgettet?

- **Ingen indflydelse** (Udgifterne er givet på forhånd af långivere m.v.)
- **Delvis indflydelse** (Kan f.eks. påvirkes af adfærd)
- **Indflydelse** (F.eks. serviceniveau)

Uddrag af balancen fra årsregnskabet:

401 - Henl. vedligeholdelse	1.153.816
402 - Henl. istandsæt. frafl.	27.110
405 - Henl. tab v. fraflytn. m.v.	36.595
407 - Opsamlet resultat	-13.435

BUDGET - DRIFT OG VEDLIGEHOLDELSE

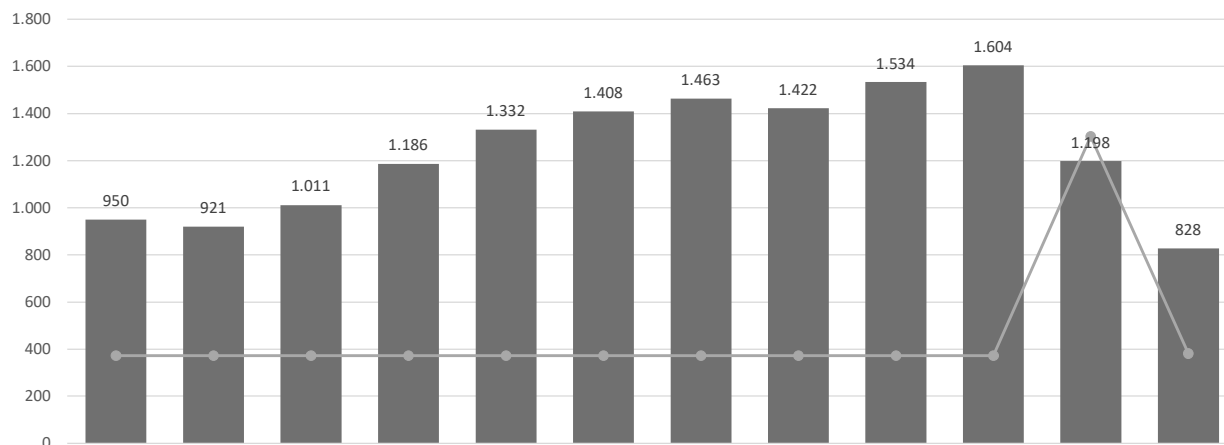
Budgetstart	01-10-2024
Selskab	10
Afdeling	56

Henlæggelser (t.DKK)	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2052/53	2053/54
Henlæggelser - primo	1.169	950	921	1.011	1.186	1.332	1.408	1.463	1.422	1.534	1.258	1.198
Henlæggelsesbudget	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Manuelle henlæggelser	373	373	373	373	373	373	373	373	373	373	382	382
Anden Kapitalanskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	922	0
Planlagt vedligeholdelse	592	402	282	198	227	296	318	414	261	302	1.363	752
Henlæggelser - ultimo	950	921	1.011	1.186	1.332	1.408	1.463	1.422	1.534	1.604	1.198	828

Henlæggelser - ultimo (t.DKK)

■ Henlæggelse

● Henlæggelse & Kapitalanskaffelse



m.mu.ikt	Pc, mobil, Ipad og It - generel indkøb Ejendomsfunktionær / varmemesterkontor MED F	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	19
	E-syn, løbende vedligehold af typetegning, NTI support, I-binder & Molio.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13
b.bi.køk	Udskiftning køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171
	Udskiftning af køkkener	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	853
t.ti.tav	Udskift postkasser alle 3 afsnit. 27 stk. Enkelte er skiftet	59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	117
b.bt.van.sam	Udskiftning blandingsbatterier	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	109
	Udskiftning af blandingsbatterier	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	22
	Udskiftning sanitet	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	145
	Rep./udskiftning vandinstallation	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	281
b.bt.ven.sam	Udskiftning emhætter	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	254
	Udskift varmpumpe i 15 boliger med el-varme - indbetaler ekstra husleje)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	303
	Årlig service af varmpumpe i 15 stk el-opvarmede lejemål. (forhøjet husleje)	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	605
t.tk.heg	Plankeværker på havesiden.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	442
b.bi.bad	Badeværelsesprojekt. (3-25)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	98
	Badeværelsesprojekt. (49 - 69	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	495
b.bt.afl.ops	Udskiftning af tagrender og nedløb 13-25	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	777
	Udskiftning af tagrender og nedløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	76	76
	Udskiftning toiletter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	156
b.bt.van.for	Udskiftning toiletter	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	217
b.bk.ovf	Afdelings andel af flytteudgifter	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	1.143
b.bt.van.mål	Radiatormålere udskiftes i 53-57Vandmålere i alle lejemål.	0	0	0	0	0	100	0	0	0	0	0	0	299
b.bt.var.rør	Rep./udskiftning vandinstallation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	65
b.bk.gul	Udskiftning af vinyl i køkken	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	812
Total		592	402	282	198	227	296	318	414	261	302	1.363	752	18.070